

УДК 005.21
UDC 005.21

ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОГО ПРОЦЕСУ ЗА РАХУНОК ВИКОРИСТАННЯ КОНЦЕПЦІЇ ТА ПОСЛУГ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ

Бондаренко Є.В., доктор економічних наук, проф. Національний транспортний університет, Київ, Україна

Яценко І.В., кандидат економічних наук, доцент, Національний транспортний університет, Київ, Україна

IMPROVING THE EFFICIENCY OF INVESTMENT AND CONSTRUCTION BY USING THE CONCEPT AND SERVICES DEVELOPER COMPANIES

Bondarenko E.V., Doctor of Economics, professor. National Transport University, Kyiv, Ukraine

Yatsenko I.V., PhD, Associate Professor, National Transport University, Kyiv, Ukraine

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ЗА СЧЕТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОНЦЕПЦИИ И УСЛУГ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ

Бондаренко Е.В., доктор экономических наук, проф. Национальный транспортный университет, Киев, Украина

Яценко И.В., кандидат экономических наук, доцент, Национальный транспортный университет, Киев, Украина

Постановка проблеми. Українське законодавство ще не має визначення для процесу, що відбувається на будівельному ринку і має назву девелопмент. Але учасники інвестиційно-будівельного процесу – девелопери, які ще не встигли закарбувати себе на сторінках діючого законодавства України, активно просувають свої концепцію та послуги на будівельному ринку. Тому не помітити їх, як учасників будівельного процесу, досить складно, їх поява та діяльність – новітня тенденція в розвитку інвестиційно-будівельного процесу в Україні. Важливим є питання щодо актуальності концепції їх діяльності для забудовників, замовників, інвесторів та інших учасників будівельного ринку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Загальні питання щодо процесу девелопменту, як новітньої тенденції в розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні, розглянуті в літературі [1,2,4] загалом присвячені інвестуванню, тому мають суто теоретичний характер. Концептуальність діяльності девелоперських компаній створює практичні переваги, що отримує інвестор за умов співпраці з девелоперською компанією. Функції по управлінню проектом на різних його етапах, що девелоперська компанія виконує за дорученням інвестора ретельно конкретизовано та систематизовано в роботі Н.С.Доценко-Белоус [3]. Девелоперська діяльність набирає темпів розвитку ринку України, тому потребує більш практичного та поглибленого вивчення.

Постановка задачі. Задача полягає в доцільності окремого економічного висвітлення ключової концепції процесу девелопменту, що займає не мало важливе місце в будівельно-інвестиційному циклі, для подальших наукових розробок цього явища.

Виклад основного матеріалу. Більшість спеціалістів вважають, що девелопмент є найбільш складною з усіх можливих операцій на ринку нерухомості, оскільки в одному проекті суміщені і риелтерські, і будівельні, і архітектурні і фінансові операції. В цілому цей процес включає до себе підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном. Не зважаючи на те, що такий сплав видів діяльності є новим для України, за кордоном він встиг себе зарекомендувати як високодохідний та високо ризиковий.

Девелопери – учасники інвестиційно-будівельного процесу, що здійснюють управління проектом від ідеї (концепції) до її реалізації.

Девелопмент – це управління проектом, що девелопер здійснює на замовлення інвестора, виконуючи функції по управлінню проектом, який, якщо розглядати діяльність в будівельній галузі, складається з передпроектної стадії, стадії проектування, стадії будівництва та стадії експлуатації побудованого об'єкта. Зазвичай інвестор наймає девелопера, щоб той на відведеній земельній ділянці побудував будівлю «під ключ» та, можливо, заповнив її орендарями. Вибір девелопера здійснюється,

як правило, за допомогою тендера. Іноді до девелопменту відносять і будівництво нерухомості під себе, але така діяльність не має за мету отримання прибутку.

Для інвестора доцільність використання послуг девелоперських компаній виявляється вже на передпроектній стадії реалізації проекту на етапі формування концепції проекту та професійної команди, що здійснюватиме його. За результатами аналізу ринку нерухомості управляюча компанія допоможе інвестору правильно сформулювати концепцію проекту, що складається з наступних основних елементів: призначення об'єкту (для власних потреб або комерційних цілей), функціональне використання об'єкту, архітектурні, споживчі, інженерні вимоги до будівлі, інвестиційна, управлінська, будівельна концепції проекту, юридичні параметри проекту, повне технічне завдання, ескізна пропозиція. Формування професійної команди вміщує наступні елементи: проведення тендеру серед проектувальників та відбору серед консультантів, управляючих об'єктом, юристів, брокерів, розробка пакету тендерної документації для будівництва, попередній відбір серед підрядників та проведення з ними перемовин. Підсумком цього етапу є затверджена та погоджена комплексна концепція проекту, та ретельно підібрана команда проектувальників, підрядників і консультантів, що готова розпочати реалізацію проекту.

З позиції інвестора, ключовим елементом проекту є його фінансовий аналіз, що дозволяє в кінці оцінити ефективність здійснених інвестицій. Інвестиційним аналізом проекту, що теж проводиться на передпроектній стадії, займається управляюча компанія, розробляючи різні сценарії бюджету проекту з урахуванням оцінки і прогнозу та бізнес-план, що включає: фінансовий аналіз, юридичний аналіз, організаційний аналіз, часовий аналіз. Підсумком цього етапу є повний пакет всіх дозволів та погоджень, що необхідні для подальшого проектування та будівництва.

Управляюча компанія бере на себе розробку та реалізацію стратегії щодо залучення фінансових коштів до проектів нерухомості та виконує наступні функції: розробку інвестиційної стратегії проекту, здійснення рекомендацій щодо структури фінансування проекту, розробку кредитної заявки, аналіз потенційних можливостей проекту, розробку інвестиційної пропозиції, аналіз потенційної можливості залучення інвестиційних коштів в проект, презентація проекту, проведення перемовин з зацікавленими фінансовими установами, розробка контрактів. В підсумку інвестор отримує повний пакет документів, необхідний для залучення зовнішніх фінансових ресурсів. Крім того, управляюча компанія бере на себе функції реалізації інвестиційної стратегії проекту шляхом пошуку та залучення в проект інвестиційних та кредитних партнерів.

У випадку, якщо проект реалізується інвестором в комерційних цілях, управляюча компанія здійснює комплекс послуг щодо розробки та реалізації стратегії продажу об'єкту або надання в оренду. На етапі маркетингу об'єкту нерухомості девелопер допомагає інвестору реалізувати основну мету проекту-досягнення максимальної ефективності здійснених інвестицій. Саме тут інвестор найбільш ярко відчуває переваги концепції управління будівельними проектами, що реалізується девелоперською компанією.

Інвестор проекту, залучивши професійну команду до управління ним, переслідує наступні цілі: уникнути необхідності створення та утримання власної служби замовника для виконання функцій управління проектом, професійно сформулювати стратегію проекту та технічне завдання, забезпечити контроль за розробкою проекту та програмою будівництва, забезпечити контроль за оптимізацією, мінімізацією бюджету проекту, максимально скоротити терміни будівництва, забезпечити контроль за дотриманням якості будівництва, забезпечити досягнення максимальної фінансової ефективності Проекту, забезпечення захисту інтересів інвестора перед підрядником, проектувальниками, консультантами та державними органами, уникнути ситуації, коли підрядник, користуючись відсутністю професійного досвіду у інвестора, традиційно намагається чи то збільшити бюджет (за рахунок додаткових робіт), чи то (при фіксованому бюджеті) зменшувати свої витрати за рахунок низької якості матеріалів та робіт.

Таким чином, додаткові витрати на оплату управляючої компанії компенсуються обґрунтованістю та жорстким контролем за бюджетом будівництва, гарантією термінів та якості а також надійним захистом інтересів інвестора при реалізації проекту.

Один з ключових принципів девелопмента – створення сильної команди консультантів, що будуть працювати на різних стадіях проекту – від маркетингового дослідження до реалізації площ та експлуатації будівлі. Залучення таких спеціалістів коштує дорого, але, як показує досвід, окупається. Це є справедливим для будь-якої стадії проекту.

Висновки. Таким чином, девелопер повинен забезпечити та запустити складний багатосходинковий процес створення нового продукту – об'єкта нерухомості, звільнивши від цих турбот забудовника. Він включає до себе підбір команди учасників проекту, дослідження ринку,

маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном. Цей бізнес вимагає порівняно крупних інвестицій з тривалим циклом, а вироблений ним продукт спроможний тривалий час створювати регулярні потоки грошової маси. Але він повинен без затримки реагувати на зміни в технологіях, економіці, демографії, архітектурі, законодавстві, соціальній сфері.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Міжнародні і правові аспекти інвестиційної діяльності в Україні: Монографія / Федоренко В.Г., Чувардинський О.Г., Іткін О.Ф. та ін.; За наук. кер. і ред. Федоренко В.Г. – К.: Наук, світ, 2002. – 505 с.
2. Федоренко В.Г., Бондаренко Є.В. Будівництво та інвестиції в Україні. – К.: Знання, 2008.
3. Доценко-Белоус Н.С. Правовая энциклопедия инвестирования строительства. Практическое пособие. – К.: Юридическая практика, 2006. – 544 с.
4. Інвестування: Підручник / Гриньова М.В., Коюда В.О., Лепейко Т.І. та ін. – К.: Знання, 2008. – 438 с.

REFERENCES

1. International and legal aspects of investment activity in Ukraine: Monograph / VG Fedorenko, Chuvardynskyy AG, AF Itkin etc.; For science. Coeur. and ed. VH Fedorenko..- K.: Science, World, 2002.-505 p. (Ukr)
2. Fedorenko MG, Bondarenko EV Construction and investment in Ukraine – K.: Knowledge, 2008. (Ukr)
- 3..Dotsenko – Belous NS Pravovaya Encyclopedia of investment construction. Practical posobyue.-K.: Legal, 2006.-544 p. (Rus)
4. Investing: Textbook / Grinyova MV Koyuda VA, Lepeyko T, and. and in.-K.: Knowledge, 2008.- 438 p. (Ukr)

РЕФЕРАТ

Бондаренко Є.В. Підвищення ефективності інвестиційно-будівельного процесу за рахунок використання концепції та послуг девелоперських компаній / Є.В. Бондаренко, І.В. Яценко // Вісник Національного транспортного університету. Серія «Економічні науки». Науково-технічний збірник. – К. : НТУ, 2015. – Вип. 3 (33).

В статті висвітлюється проблеми інвестиційно-будівельного процесу з метою підвищення його ефективності, пропонується використання послуг девелоперських компаній, також запропоновується інвестору використовувати фінансовий аналіз, що дозволяє в кінці оцінити ефективність здійснення інвестицій. Підсумком таких дій є реалізація інвестиційної стратегії запропонованих проектів шляхом пошуку та залучення в ньому інвестиційних та кредитних партнерів.

Об'єкт дослідження – інвестиційно-будівельний процес.

Мета роботи – висвітлення ключової концепції процесу девелопменту, що займає не мало важливе місце в будівельно-інвестиційному циклі, для подальших наукових розробок цього явища.

Метод дослідження – статистичний аналіз економічних показників будівельно-інвестиційної галузі.

Девелопмент – це управління проектом, що девелопер здійснює на замовлення інвестора, виконуючи функції по управлінню проектом, який, якщо розглядати діяльність в будівельній галузі, складається з передпроектної стадії, стадії проектування, стадії будівництва та стадії експлуатації побудованого об'єкта. Зазвичай інвестор наймає девелопера, щоб той на відведеній земельній ділянці побудував будівлю «під ключ» та, можливо, заповнив її орендарями. Вибір девелопера здійснюється, як правило, за допомогою тендера. Іноді до девелопменту відносять і будівництво нерухомості під себе, але така діяльність не має за мету отримання прибутку.

Результати статті можуть бути використанні в інвестиційно-будівельній галузі.

Прогнозні припущення щодо розвитку об'єкта дослідження – девелопер повинен забезпечити та запустити складний багатосходинковий процес створення нового продукту – об'єкта нерухомості, звільнивши від цих турбот забудовника.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ ПРОЦЕС, ДЕВЕЛОПЕРСЬКА КОМПАНІЯ, ІНВЕСТОР, ПРОЕКТ, КОНЦЕПЦІЯ.

ABSTRACT

Bondarenko E.V., Yatsenko I.V. Improved investment and construction process through the use of the concept and service development companies. Visnyk National Transport University. Series «Economic sciences». Scientific and Technical Collection. – Kyiv: National Transport University, 2015. – Issue 3 (33).

In the article the problem of investment – the construction process in order to increase its effectiveness, proposed use of real estate companies, as zaproponovuyetsya investors use financial analysis, allowing the end to evaluate the effectiveness of investment. The result of such action is to implement investment strategies proposed projects by searching for and involvement in its investment and loan partners.

Object of research – investment and construction process.

Purpose – to highlight key concepts development process that takes place not least in the construction and investment cycle for further scientific development of this phenomenon.

Method research – a statistical analysis of the economic indicators of construction – the investment industry.

Development – a project management that the developer has commissioned investor, serving as project management, which, if we consider the activity in the construction industry, consists of pre-stage design stage, under construction and the operation phase of the facility. Usually investor hires a developer that he allocated land to build a building "turnkey" and possibly fill its tenants. The choice of the developer, as a rule, by the tender. Sometimes referred to real estate development and construction of real estate for themselves, but such activities are not intended to profit.

The results of the article can be used in investment – the construction industry.

Projected assumptions about the object of study – the developer must provide and run bahatoshodnykovyy complex process of creating a new product – the property, freed from worries of the developer.

KEYWORDS: INVESTMENT AND CONSTRUCTION PROCESS, DEVELOPER, INVESTOR, PROJECT CONCEPT.

РЕФЕРАТ

Бондаренко Е.В. Повышение эффективности инвестиционно строительного процесса за счет использования концепции и услуг девелоперских компаний / Е.В. Бондаренко, И.В. Яценко // Вестник Национального транспортного университета. Серия «Экономические науки». Научно-технический сборник. – К. : НТУ, 2015. – Вып. 3 (33).

В статье освещается проблемы инвестиционно – строительного процесса с целью повышения его эффективности, предлагается использование услуг девелоперских компаний, также запропоновується инвестору использовать финансовый анализ, позволяющий в конце оценить эффективность осуществления инвестиций. Итогом таких действий является реализация инвестиционной стратегии предложенных проектов путем поиска и привлечения в нем инвестиционных и кредитных партнеров.

Объект исследования – инвестиционно-строительный процесс.

Цель работы – освещение ключевой концепции процесса девелопмента, что занимает не мало важное место в строительно-инвестиционном цикле, для дальнейших научных разработок этого явления.

Метод исследования – статистический анализ экономических показателей строительно – инвестиционной отрасли.

Девелопмент – это управление проектом, девелопер осуществляет по заказу инвестора, выполняя функции по управлению проектом, который, если рассматривать деятельность в строительной отрасли, состоит из предпроектной стадии, стадии проектирования, стадии строительства и стадии эксплуатации построенного объекта. Обычно инвестор нанимает девелопера, чтобы тот на отведенном земельном участке построил здание «под ключ» и, возможно, заполнил ее арендаторами. Выбор девелопера осуществляется, как правило, с помощью тендера. Иногда к девелопменту относят и строительство недвижимости под себя, но такая деятельность не имеет целью получение прибыли.

Результаты статьи могут быть использованы в инвестиционно – строительной отрасли.

Прогнозные предположения по развитию объекта исследования – девелопер должен обеспечить и запустить сложный многоступенчатый процесс создания нового продукта – объекта недвижимости, освободив от этих забот застройщика.

Ключевые слова: инвестиционно-строительный процесс, девелоперская компания, инвестор, проект, концепция.

АВТОРИ:

Бондаренко Євген Валентинович - доктор економічних наук, професор НТУ, +380679677813, 01010 Україна м. Київ, вул Суворова 13, кв 109

Яценко Ігор Володимирович - кандидат економічних наук, доцент НТУ, +380672324205, 02095 Україна, м.Київ, вул. Лаврухіна 10, кв 86

AUTHOR:

Bondarenko Eugene V. - doctor of economics, professor of NTU, +380679677813, 01010 Ukraine, Kyiv, Suvorova street 13 apt. 109

Igor Yatsenko - phd, associate professor of NTU, +380672324205, 02095 Ukraine, Kiev, st. Lavrukina 10 apt. 86

АВТОРЫ:

Бондаренко Евгений Валентинович - доктор экономических наук, профессор НТУ, +380679677813, 01010 Украина г.Киев, ул Суворова 13, кв 109

Яценко Игорь Владимирович - кандидат экономических наук, доцент НТУ, +380672324205, 02095 Украина, г. Киев, ул. Лаврухина 10, кв 86

РЕЦЕНЗЕНТИ

Петрович Володимир Васильович – д.т.н. професор кафедри будівництва і експлуатації доріг НТУ

Мова Віктор Васильович – д.е.н. професор кафедри обліку і аудиту КДАВТ

REVIEWER

Petrovic Vladimir – Doctor of technics. Professor of the Department of Construction and operation of roads NTU

Mova Victor Vasilievich – Doctor of economics. Professor of the Department of Accounting and Auditing Kyiv State Academy of Water Transport.